

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Utveckla

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utveckla, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 16 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2016.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Kromosomen 2 i Stockholm kommun.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2019. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 77 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 4 337 kvm och lokalarean (LOA) ca 180 kvm.

Föreningen har 23 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
47 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
77 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 14 mars 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två lokaler. Lokalavtal är tecknade för samtliga lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Mändy AB	ja	106	241231
Bemannica AB (kontor)	ja	74	241130

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA1 avseende garage och innergård. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. GA2 avseende sopsugsanläggning tillsammans med fastigheterna Kromosomen 1, 3 och 4. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal gällande ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Förening har avtal gällande teknisk förvaltning med Alova Fastighetsteknik AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ann-Kristine Jonsson Ulisse Perotta Adrian Strömberg Millad Matin Pouyan Pirouznia	Ordförande
Suppleanter	Thomas Samuelsson Sören Åhlund Kevin Chan Helena Åkesson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Mattias Engström
Arash Farahi Jahromi

Revisorer

Ordinarie:
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Arvoden

Ordinarie föreningsstämma beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara två inkomstprisbasbelopp (152 400 kr) exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 9 juli 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juli 2018.

Underhållsplan

En underhållsplan gjordes år 2021 och sträcker sig till 2070. Underhållplanen uppdateras kontinuerligt.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är fastställt för fastigheten Kromosomen 2 till 315 619 000 kr varav byggnadsvärde 166 200 000 kr och markvärde 149 419 000 kr. Bostadsrättslägenheterna är från och med värdeåret 2019 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen fortsatt att arbeta aktivt för att förbättra boendemiljön, stärka föreningens ekonomi och skapa långsiktig hållbarhet för våra medlemmar.

Under 2024 genomfördes flera åtgärder för att förbättra fastighetens skick och trivsel utöver arbetet med kvardröjande garantiärenden.

Fastighetsbesiktning på direkt uppdrag av styrelsen för att få ett tillförlitligt underlag vad gäller eventuella kvarstående problem som IKANO bör ha åtgärdat inom garantitiden.

Nytt avtal med förbättrade villkor tecknades avseende internettillgång.

Nytt avtal med förbättrade villkor tecknades avseende hämtning av retursopor.

Nytt avtal med förbättrade villkor tecknades för entrémattor.

Förhandling och omsättning av föreningens lån.

Nytt avtal med lokalhyresgäst.

Avgiften höjdes med 30% 1 januari 2024 för att täcka ökade finansierings- och underhållskostnader.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	97	97
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18	23
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-15</u>	<u>-23</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	100	97

Under året har 11 (14) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023 52 500 kr).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 461	4 499	4 426	4 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 831	-3 133	-1 806	-1 559
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	664	362	1 689	1 936
Soliditet (%)	84,0	83,8	83,8	83,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	950	735	735	736
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 777	16 093	16 375	16 657
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 432	16 761	17 054	17 348
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	80	343	429
Räntekänslighet (%)	17,3	22,8	23,2	23,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	192	160	143
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,4	70,9	72,3	73,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivning

Årets resultat med justeringar av kostnader före avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Hushållsel ingår ej.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	393 875 000	495 030	-5 872 685	-3 132 703	385 364 642
Disposition av föregående års resultat:		130 110	-3 262 813	3 132 703	0
Årets resultat				-2 830 897	-2 830 897
Belopp vid årets utgång	393 875 000	625 140	-9 135 498	-2 830 897	382 533 745

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 135 498
årets förlust	-2 830 897
	-11 966 395

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll att ianspråktas i ny räkning överföres	220 000 -15 998 -12 170 397 -11 966 395
---	---

Upplysning om förlust

Föreningen är en nyproducerad bostadsrättsförening. Föreningens balanserade underskott beror till övervägande del på ökade räntor, avskrivningar och ökade driftskostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande behov och för att möta framtida ekonomiska åtaganden. Avgiftshöjning har skett i två omgångar och styrelsen ser över hur de på sikt kan minska det negativa resultatet.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 461 496	4 499 020
Övriga rörelseintäkter		280	40 414
Summa rörelseintäkter		5 461 776	4 539 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 765 900	-1 839 784
Administrationskostnader	4	-387 513	-314 626
Arvoden och ersättningar	5	-200 284	-195 290
Avskrivningar		-3 494 905	-3 494 907
Summa rörelsekostnader		-5 848 602	-5 844 607
Rörelseresultat		-386 826	-1 305 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 975	18 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 465 045	-1 846 019
Summa finansiella poster		-2 444 070	-1 827 530
Resultat efter finansiella poster		-2 830 897	-3 132 703
Årets resultat		-2 830 897	-3 132 703

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

453 781 983

457 276 888

Summa materiella anläggningstillgångar

453 781 983

457 276 888

Summa anläggningstillgångar

453 781 983

457 276 888

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

20 640

63 900

Övriga fordringar

7

413 642

1 622 338

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

137 089

114 159

Summa kortfristiga fordringar

571 371

1 800 397

Kassa och bank

Kassa och bank

848 561

835 990

Summa kassa och bank

848 561

835 990

Summa omsättningstillgångar

1 419 932

2 636 387

SUMMA TILLGÅNGAR

455 201 915

459 913 275

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		393 875 000	393 875 000
Fond för yttre underhåll		625 140	495 030
Summa bundet eget kapital		394 500 140	394 370 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 135 498	-5 872 685
Årets resultat		-2 830 897	-3 132 703
Summa fritt eget kapital		-11 966 395	-9 005 388
Summa eget kapital		382 533 745	385 364 642
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 392 640	35 418 680
Summa långfristiga skulder		35 392 640	35 418 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 873 600	37 272 424
Depositionsavgifter		212 000	212 000
Leverantörsskulder		150 631	290 752
Skatteskulder		252 380	252 380
Övriga skulder		41 734	36 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	745 185	1 065 572
Summa kortfristiga skulder		37 275 530	39 129 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		455 201 915	459 913 275

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 830 897	-3 132 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 494 905	3 494 907
Förändring skatteskuld/fordran	0	16 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

664 008 379 074

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	43 260	-63 900
Förändring av kortfristiga fordringar	-144 194	157 044
Förändring av leverantörsskulder	-140 121	100 903
Förändring av kortfristiga skulder	-1 714 303	-332 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 291 350	240 582

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-26 040	-469 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 040	-469 256

Årets kassaflöde

-1 317 390 -228 674

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 330 193	2 558 866
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 012 803	2 330 192

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Komponentavskrivning tillämpas från och med novemer 2019.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad inkl. fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 038 788	3 106 759
Hyror lokaler	799 044	750 148
Hyror garage	437 730	456 137
Fastighetsskatt	105 053	105 053
Bredband	80 881	80 924
	5 461 496	4 499 021

I avgiften ingår vatten, uppvärmning, sophämtning. Hushållselen bekostas av varje lägenhet för sig.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	202 797	192 526
Trädgårdsskötsel	29 525	13 776
Städkostnader	0	2 416
Hyra av entrémattor	22 550	12 519
Snöröjning/sandning	15 988	25 540
Systematiskt brandskyddsarbete	19 984	18 444
Serviceavtal	0	10 893
Hissreparationer	107 343	57 136
Hissbesiktningar	47 099	12 256
Gemensamhetsanläggning	66 545	103 132
El	160 364	171 924
Värme	483 685	426 085
Vatten och avlopp	206 227	268 250
Avfallshantering	97 026	86 786
Försäkringskostnader	90 159	75 892
Bredband	94 922	92 154
Reparationer	80 136	184 161
Besiktningarskostnader	3 411	85 894
Underhåll ventilation	15 998	0
Förbrukningsmaterial	1 078	0
Övriga driftskostnader	5 188	0
Radonmätning	15 875	0
	1 765 900	1 839 784

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Kreditupplysningar	10 220	6 189
Hemsida	10 798	0
Porto	10 136	180
Fastighetsskatt	126 190	126 190
Föreningsgemensamma kostnader	45 943	20 736
Revisionsarvode	24 185	23 924
Ekonomisk förvaltning	121 412	120 081
Bankkostnader	1 709	1 561
Juridisk konsultation	13 325	0
Underhållsplan	12 927	12 049
Övriga poster	10 668	3 715
	387 513	314 625

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	152 400	148 600
Sociala avgifter på arvoden	47 884	46 690
	200 284	195 290

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	265 426 067	265 426 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 426 067	265 426 067
Ingående avskrivningar	-14 562 112	-11 067 205
Årets avskrivningar	-3 494 905	-3 494 907
Utgående avskrivningar	-18 057 017	-14 562 112
Ingående värde mark	206 412 933	206 412 933
Marknads värde	206 412 933	206 412 933
Utgående redovisat värde	453 781 983	457 276 888
Taxeringsvärden byggnader	166 200 000	166 200 000
Taxeringsvärden mark	149 419 000	149 419 000
	315 619 000	315 619 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto	164 243	1 494 203
Skattekonto	128 148	128 135
Vidarefakturerering till Ikano	121 251	0
	413 642	1 622 338

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	28 681	0
Bredband	20 662	24 000
Fastighetsförsäkring	87 746	90 159
	137 089	114 159

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken 786443	2,62	2026-12-01	19 516 000	19 516 000
Handelsbanken 659269	4,14	2025-12-01	17 334 367	17 902 672
Handelsbanken 541506	3,76	2025-12-01	17 932 673	18 182 672
Handelsbanken 786441	2,58	2026-12-01	16 483 200	17 089 760
			71 266 240	72 691 104
Kortfristig del av långfristig skuld			-35 267 040	-37 272 424

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån: 35 873 600 kr.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 35 267 040 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 273 224 kr varav 666 664 kr ingår i lån som förfaller

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	64 085	117 434
Styrelsearvoden	199 100	186 300
Beräknade sociala avgifter	67 339	63 317
Revisionsarvode	23 600	23 600
Fastighetsel	39 652	39 987
Fjärrvärme	61 228	63 508
Avfallskostnader	2 987	3 095
Reparationer	0	8 334
Vatten och avlopp	35 248	171 062

Snöröjning	0	6 514
Förutbetalda avgifter och hyror	249 210	382 421
Övrigt	2 736	0
	745 185	1 065 572

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetssinteckningar	78 064 000	78 064 000
	78 064 000	78 064 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning har skett per den 1 januari 2025 med 12 %.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Kristine Jonsson

Ulisse Perotta

Adrian Strömberg

Millad Matin

Pouyan Pirouznia

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Utveckla.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 20:55:00

Dokumentet är undertecknat av:

	ADRIAN STRÖMBERG (19910826XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 16:48:52
	ULISSE PEROTTA (19720308XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 16:46:52
	POUYAN PIROUZNIA (19850911XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 16:47:24
	Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2025-04-29 20:55:00
	ANN-KRISTINE JONSSON (19740107XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 16:34:06
	MILLAD MATIN (19900610XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 16:43:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Utveckla.pdf (1298356 byte)

DC6CE7F9475D7A509072AD50B6D2195586B1D345753A3BE2B54E44B8A837820DB1EEC3459F988A6D0EEC
DFF0E5BE37DBDEAF39168192D8303215796BF7E2A987

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utveckla, org.nr 769633-0294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utveckla för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utveckla för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-29 20:56:09

Dokumentet är undertecknat av:



Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2025-04-29 20:56:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (367217 byte)

455BE7AE991128D99403A7B50E52248E8B53C37F98429791B97BD7CA1CEE89F7D912B4043850130036A4
D676F3368615E477BAC472DA402083A89C1C3A7056C5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support